



漢祐 七棟樓群 調研報告



澳門都市更新股份有限公司
MACAU RENOVACÃO URBANA, S.A.
MACAU URBAN RENEWAL LIMITED

報告摘要

研究緣起與目的

「祐漢七棟樓群」入戶問卷調查是由澳門都市更新股份有限公司委託「我城社區規劃合作社」進行的一項調查研究，旨作為「祐漢七棟樓群」都市更新計劃的數據基礎，目的如下：

- 調查「祐漢七棟樓群」商住型態、住戶/商戶的性質、資料、現況及空置率等；
- 確認「祐漢七棟樓群」居民對都市更新規劃工作的取態；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」業權人分佈；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」業權人、承租人等對補償方法的意向；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」居民對重建的期望、意見及建議；
- 經受訪者/業權人同意，獲取受訪者/業權人的聯繫方法。

調查範圍為「祐漢七棟樓群」

- 地理位置：北至祐漢新村第八街、東至長壽大馬路、南至勝意樓、萬壽樓及西至騎士馬路；
- 樓群及住戶：共七棟樓群，住、商戶共 2,556 戶，包括：
 - 康泰樓 448 戶
 - 吉祥樓 433 戶
 - 順利樓 224 戶
 - 興隆樓 423 戶
 - 牡丹樓 439 戶
 - 萬壽樓 221 戶
 - 勝意樓 368 戶

研究方法與執行

「祐漢七棟樓群」入戶問卷調查主要採用問卷調查法和現況調查法兩種研究方法。調研為期 10 個月，採用普查、面訪兩種方式，即問卷員嘗試瞭解調查範圍內所知的所有登記住商單位（共 2,556 個），並逐一入戶面訪。問卷調查未能有效呈現、與本研究有重要關連的議題，工作人員會到現場拍攝、繪圖等，以作記錄及分析。

研究背景

祐漢新邨是黑沙環區首個大型屋邨，位於黑沙環避風塘填海區附近。屋邨所在地 1920 年代曾為馬場，後成木屋區及菜田。1970 年代初由祐漢置業（澳門）有限公司收購，並分批發展成祐漢新邨。整個屋邨 1970 年代末完成興建，當時共有 50 棟樓宇（現為 46 棟樓宇），樓高全為 6 至 7 層。其中，4 棟萬壽樓及 6 棟勝意樓處於屋邨南部，與祐新、祐添樓群連接，而興隆樓、牡丹樓、康泰樓、吉祥樓、順利樓各由 8 棟樓宇組成，分佈在屋邨地塊的中部和北部，最終建成 2,780 個單位，特區政府於 2009 年拆卸順利樓 D、E、F 及 G 座，共 224 個單位，故現時存在及有登記的有 2,556 個單位。

時程：

- 2004 年，特區政府提出舊區重整，並以祐漢新邨作為工作重點；
- 2005 年底，舊區重整諮詢委員會成立；
- 2006 年，《舊區重整法律制度》法案及配套行政法規的起草工作啟動；
- 2011 年，《舊區重整法律制度》相關法律、法規制度在舊區重整諮詢委員會商議多年後，交立法會大會作一般性審議並獲通過，隨即交第二常設委員會作細則性討論；
- 2013 年，特區政府撤回《舊區重整法律制度》法案；
- 2015 年，特區政府以都市更新概念，取代舊區重整；
- 2019 年，《重建樓宇稅務優惠制度法案》、《都市更新暫住房及置換房法律制度》完成立法程序並生效；
- 2019 年 5 月，澳門都市更新股份有限公司成立；
- 2019 年 10 月，特區政府就《澳門都市更新法律制度》進行公開諮詢；
- 2020 年 5 月，《澳門都市更新法律制度》諮詢總結報告公佈。

研究範圍的基本情況

■ 完成問卷情況

- 在 2,556 個業權登記中，完成問卷共 1,886 份，佔調查範圍所有登記單位數量的 73.8%；
- 23 個單位使用者「中途拒答」，佔 0.9%；
- 299 個單位使用者「拒答」，佔 11.7%；
- 207 個單位「無人應門」，佔 8.1%；
- 141 個單位「空置」，佔 5.5%。

■ 訪問對象

單位的使用者或其代表。在全區 2,556 戶中，

- 731 個為「自住/自用住商業主」（包括業主代表）單位，佔 28.6%；
- 357 個為「本地住商租客單位」，佔 14.0%；
- 803 個為「外地僱員租客單位」，佔 31.4%；
- 317 個單位「拒答、中途拒答」，佔 12.4%；
- 348 個單位「無人應門和空置」，佔 13.6%。

■ 自住業主的特徵

受訪的 647 名自住業主中，

- 342 名為「60 歲以上人士」，佔 52.9%；
- 321 名為「居於所在單位超過 30 年的自住業主」，佔 49.6%；
- 321 名自住業主為「非在職者」，佔 49.6%；
- 187 個單位的家庭收入為「22,001 元或以上」，佔 28.9%。

■ 住商單位的用途

- 據物業登記資料，祐漢新邨現存 2,556 個物業單位，2,428 個為居住用途單位，128 個為非住宅單位（商業、工業等）。
- 問卷調查與現況調查皆發現，調查範圍內的居住用途單位實際作商業用途的情況顯著。現況中，有 234 個單位作商業或非居住用途，其中 106 個居住用途單位已作商業或非居住用途。

■ 人口估算

本次調查的主要目的並非統計調查範圍內的人口，因此祐漢新邨現時的人口數量，本報告是以問卷調查的數據，結合過往的資料及現場情況作估算。綜合上述多種因素估算，2020 年 7 月，調查範圍內約有居民 12,014 名。

■ 外地僱員的國籍與分佈

- 在調查範圍內的 1,886 個成功訪問的業權單位個案中，有 803 個為「外地僱員」所居住，佔 42.5%；
- 外僱國籍方面，658 個單位的外僱來自「內地」，佔 81.9%；其次來自「越南」，共 78 個單位，佔 9.7%。

■ 業權問題

- 在受訪的 647 名自住業主中，有 22 名（3.4%）認為自己的單位有業權問題；612 名（94.6%）否認單位有業權問題；但自稱擁有自住單位全部業權的有 468 名，佔 72.3%；只持有單位部份業權的受訪者有 155 名，佔 24.0%；
- 在受訪的 84 名商戶自用業主中，只有 3 名（3.6%）認為自己的單位有業權問題；69 名（82.1%）否認單位有業權問題，但自稱擁有自住單位全部業權的有 62 人，佔 73.8%。

■ 自住業主對周邊社區的意見

在受訪的 647 名自住業主中，

- 518 名指出「環境破爛」，佔 80%；
- 499 名指出「環境衛生惡劣」，佔 77%；
- 488 名指出「四處有垃圾」，佔 75%；
- 463 名指出「外牆剝落」，佔 72%。

■ 樓宇破損的情況

在受訪的 647 名自住業主中，

- 314 名（51.5%）指出「天花或牆身滲水」；
- 280 名（45.9%）指出「廚房或廁所滲水」；
- 254 名（41.6%）指出「石屎剝落鋼筋外露」；
- 236 名（38.7%）指出「牆身或柱身開裂」；
- 200 名（32.8%）指出「窗邊滲水」；
- 72 名（11.8%）認為單位「沒有顯著破損或其他問題」。

■ 自住單位業主對重建的支持程度

就受訪的 647 名自住業主對所在大廈重建的支持度：

- 455 名表示「非常支持」，佔 70.32%；
- 134 名表示「支持」，佔 20.71%；
- 13 名表示「不支持」，佔 2.01%；
- 4 名表示「非常不支持」，佔 0.62%；
- 31 名表示「無意見」，佔 4.79%；
- 4 名表示「不知道」，佔 0.62%；
- 6 名表示「不作答」，佔 0.93%。

■ 自用商戶業主對重建的支持程度

就受訪的 84 名自用商戶業主對所在大廈重建的支持度：

- 49 名表示「非常支持」，佔 58.3%；
- 17 名表示「支持」，佔 20.2%；
- 1 名表示「不支持」，佔 1.2%；
- 1 名表示「非常不支持」，佔 1.2%；
- 8 名表示「無意見」，佔 9.5%；
- 3 名表示「不知道」，佔 3.6%；
- 5 名表示「不作答」，佔 6%。

■ 自住業主傾向的補償方式

就受訪的 647 名自住業主較傾向的補償方式，詢問相關問題時，問卷員不會主動向受訪者提供答案選項，由受訪者自行提出一個或多個可接受的補償方式。

- 當中最多人提出「樓換樓」（可預先參觀的現樓，非更換公共房屋），有 426 名，佔 65.8%；
- 其次有 244 名提出「樓換樓」（非更換公共房屋），佔 37.7%；
- 再其次有 209 名提出「重建後回遷」，佔 32.3%；
- 185 名提出「置換房」（可預先參觀的現樓），有 28.6%；
- 17 名提出「現金收購」，佔 2.6%。

■ 自用商戶業主傾向的補償方式

就受訪的 84 名自用商戶業主較傾向的補償方式，詢問相關問題時，問卷員不會主動向受訪者提供答案選項，由受訪者自行提出一個或多個可接受的補償方式。

- 當中最多人傾向「舖換舖」，有 46 名，佔 54.8%；
- 其次有 34 名提出「重建後舖換舖」，佔 40.5%；
- 19 名提出要有「搬遷津貼」，佔 22.6%；
- 17 名提出要有「裝修津貼」，佔 20.2%；
- 9 名提出「現金收購」，佔 10.7%。

■ 自住/自用商戶業主就負擔重建費用的意願

就自住業主負擔部份重建費用的意願，647 名受訪自住業主當中，

- 357 名（55.2%）表示「不願意」；
- 158 名（24.4%）表示「願意支付部份」費用；
- 81 名（12.5%）表示「願意」。

就自用商戶業主負擔重建費用的意願，則重視重建是否合乎營商效益，部份重建意願亦不算明確。

■ 搬遷安置的區份選擇

若特區政府有置換房可供選購，647 名受訪自住業主回答區份選擇的問題，自住業主對澳門半島北區的偏好明顯，多達 568 名（87.8%）期望重建後留在北區生活。

■ 自住業主考慮遷拆補償時的諮詢對象

就受訪的 647 名自住業主在考慮接受或不接受遷拆補償時的諮詢對象為：

- 270 名（41.7%）選擇「自行思考、解決」；
- 197 名（30.4%）會諮詢「特區政府部門」；
- 147 名（22.7%）會諮詢「親戚」；
- 131 名（20.2%）會諮詢「社工」。

議題

■ 住戶人數較平均水平為高

按本次調查結果推算，調查範圍內約有 12,014 名居民，而實際作居住用途單位為 2,316 個。若以澳門平均空置率 7.3% 作推算並扣除，則調查範圍內有人居住的單位大約為 2,147 個，即平均每個單位內有 5.3 名居民，遠高於澳門戶均約 3 名居民的水平。調查數據亦顯示，祐漢新邨有約三成單位由外僱租用作宿舍，當中大部份單位的居住人口都在 7 人以上。

若祐漢新邨落實重建，有關方面還需考慮重建對周邊區域的衝擊。例如重建期間，當區的居住單位供應量減少，或影響該區的住宅租金。另調查期間發現，不少外僱以「租床位」形式在祐漢新邨居住；重建開始後，該區或難以找到足夠的「床位」。

■ 受訪業主多支持重建 部份觀望

雖然調查顯示，受訪自住業主和自用商戶業主支持重建的比例（支持和非常支持），分別為 91.03% 和 78.5%，佔絕大多數。但必須指出的是，受訪自住業主和自用商戶業主的比例，佔「祐漢七棟樓群」登記物業的 28.6%。比較合理的推論是，樓宇老舊殘破、衛生欠佳、治安不靖，直接影響自住、自用業主的生活和營商，其重建意欲會較高。但如此惡劣的客觀環境之下，仍有 8.97% 和 21.5% 自住、自用業主，沒有明確支持重建。

■ 業權問題值得關注

在受訪的自住業主中，3.4% 認為自身單位有業權問題；94.6% 業主（612 名）否認其單位有業權問題，但自稱擁有自住單位全部業權的只佔 72.3%（468 名）。3.6% 自用商戶業主承認有業權問題，受訪自用商戶業主擁有單位全部業權的比例較高，佔 73.8%。業權問題涉及受訪者的法律知識、家庭狀況、財產等因素，受訪者未必能完全及正確理解其業權狀況及問題，而業權問題會因家庭狀況變化而改變，也可能在推動重建期間出現變化，為重建增變數。

■ 對補償方式的取態

從調查結果，不難發現，受訪者對以實物（住宅單位）作為補償的「樓換樓」（可預先參觀的現樓，且非更換公共房屋）（65.8%）、「重建後回遷」（32.3%）、「置換房」（28.6%）等方式比較接受，對「現金收購」興趣不大（2.6%）。在實物補償的形式中，又特別傾向於可供參觀的「現樓」。相對地，對於重建回遷的興趣，明顯沒有直接「樓換樓」那麼高。受訪自用商戶業主的回遷意欲，較自住業主顯著，最傾向「舖換舖」（54.8%），或「重建後舖換舖」（40.5%）。

■ 樓宇破損情況令人憂慮

祐漢新邨樓宇破損的情況令人憂慮，有 51.5%（314 個單位）自住業主指出「天花或牆身滲水」；45.9%（280 個單位）指出「廚房或廁所滲水」；41.6%（254 個單位）指出「石屎剝落鋼筋外露」；38.7%（236 個單位）指出「牆身或柱身開裂」；32.8%（200 個單位）指出「窗邊滲水」；而認為單位「沒有顯著破損或其他問題」的，只有 11.8%（72 個單位）。換言之，有 88.2%（538 個單位）的受訪者指出，其單位有比較明顯和嚴重的破損。調查中，雖只詢問自住業主的樓宇破損情況，但值得注意的是，自住業主理應比較愛惜自己的物業，從而進一步推論，整個祐漢新邨的情況，有可能比上述數據還要嚴重。

■ 居住單位作商業用途

調查發現，祐漢新邨地面居住用途單位改作商業用途的情況普遍。結合問卷及現況調查後發現，共 106 個居住用途單位已作商業或非居住用途。現況中，此情況並未對社區的日常生活帶來困擾，甚或方便了居民。但長遠而言，在未來重建工作中，將成一個關注點。

建議

■ 長時間跟進社區狀況

調查範圍內的社會狀況非常複雜，且人口密度高，估算人口總量約 12,014 人。當中包括基層居民、外僱等較弱勢的群體居住者，同時包含大量流動人口；其他邊緣行業，非正式商舖及天台屋等亦交錯存在。

另一方面，自住業主偏向年長，對於特區政府政策、社會變化未必敏銳，需一段時間去理解新事物。而自住業主大多長年居住在祐漢新邨，接近一半超過 30 年，這群體累積比較深厚的鄰里關係。往後推進重建工作時，務必要與老居民建立良好關係。其他問題也必須作長時間的溝通、瞭解和觀察。因此，建議澳門都市更新股份有限公司（下稱：都更公司）在祐漢新邨開展駐點工作站，此對長時間跟進社區狀況變化有利，同時方便居民查詢都更相關的資訊及解答疑問。

■ 需要更明確的政策、法律來推動重建

調查顯示，現時受訪的自住業主支持重建的比率為 91.03%，自用商戶業主為 78.5%。未來實際執行都更的過程中，計算業權百份比將包括非自住/自用的業主、業權不明等情況的單位，情況可能會變得更為複雜。要提升重建的支持度，必須有更明確的政策和法律規範。否則，居民或因補償方案、居民權利保障、重建時間表等，較關注的問題得不到明確答覆，難以安心去支持重建。

■ 為業主提供法律支援

調查範圍內的自住業主年齡偏高，若他們在重建完成前離世，有業權問題的單位數量可能不斷增加。因此，建議為業主（尤其長者）提供相關的法律支援，包括一般的業權繼承等法律講座，以及身後遺產處理、現況業權問題處理等方面的支援。

■ 提供多種補償方式 貼近居民的需要

調查發現，受訪自住業主對補償方式的態度明確，傾向以「現樓」作為拆遷其單位的補償，佔六成以上；相對而言，對於重建後回遷的訴求較少，佔三成左右。較少業主要求回遷的原因，可能是當中長者較多，要求他們先搬遷到暫住房，生活數年後，再回遷到重建後的新居，對於追求穩定、安樂的居民來說，重建—暫住—回遷（重建回遷）的模式，不見得是一個吸引的選項。建議未來重建補償方案中，多考慮以置換房來處理住宅的補償問題，如可在澳門半島北區興建相當數量的置換房，讓相關業主以「可預先參觀的現樓」作選擇，這顯然是個令居民比較安心的選項，即「鄰區置換」模式。

■ 掌握單位用途現況 考慮補償方案

在未來一段時間，需要掌握祐漢新邨各商住單位動態，尤其自住業主單位、居住用途單位改作商業或非居住用途的單位。建議研究是否就這些單位的現況，計劃不同的補償方案。例如只有自住業主可以優先選擇「重建回遷」或「鄰區置換」。事實上，香港的重建補償政策中，自住業主與非自住業主的補償就有不同方案，可作參考。因為，減少重建回遷的居民，長遠有利於減少該區過高的人口密度，土地用途的彈性也更大。

■ 持續監測樓宇結構

祐漢新邨的樓宇狀況不佳，現時由於都市更新相關的法律和政策尚未出台，可以預計的是，由現在到真正實施重建計劃，尚有一段日子。

研究團隊建議：

- 對「祐漢七棟樓群」進行結構檢驗，並進行尚需的結構加固；
- 持續監測各樓群情況，避免發生大型意外事件；
- 將樓宇狀態較差的樓群，放在重建次序中較優先的位置。

■ 樓群重建順序的考慮因素

樓群的重建順序，需要考慮多項因素，本報告列出 6 個主要考慮因素：

- 登記單位數量較少；
- 建築狀況較差；
- 重建支持度較高；
- 居住用途單位改作商業或非居住用途、天台屋較少；
- 施工便利性較高；
- 居住用途單位比例較高。

目錄

| | |
|----------------------|------|
| 報告摘要 | P.1 |
| 一、研究緣起 | P.1 |
| 二、研究方法與執行 | P.2 |
| 2-1 具體執行工作 | P.2 |
| 2-2 研究方法 | P.2 |
| 2-3 執行情況 | P.2 |
| 三、研究背景 | P.3 |
| 3-1 社區背景 | P.3 |
| 3-2 政策背景 | P.5 |
| 四、研究範圍的基本情況 | P.7 |
| 4-1 問卷情況 | P.7 |
| 4-2 訪問對象 | P.8 |
| 4-3 社區環境 | P.19 |
| 4-4 重建意向 | P.22 |
| 4-5 發展願景 | P.27 |
| 五、議題 | P.30 |
| 5-1 住戶人數較平均水平為高 | P.30 |
| 5-2 受訪業主多支持重建 部份觀望 | P.30 |
| 5-3 業權問題值得關注 | P.31 |
| 5-4 對補償方式的取態 | P.32 |
| 5-5 樓宇破損情況令人憂慮 | P.33 |
| 5-6 居住單位作商業用途 | P.33 |
| 六、建議 | P.34 |
| 6-1 長時間跟進社區狀況 | P.34 |
| 6-2 需要更明確的政策、法律來推動重建 | P.35 |
| 6-3 為業主提供法律支援 | P.35 |
| 6-4 提供多種補償方式 貼近居民的需要 | P.36 |
| 6-5 掌握單位用途現況 考慮補償方案 | P.37 |
| 6-6 持續監測樓宇結構 | P.37 |
| 6-7 樓群的重建順序建議 | P.38 |

一、研究緣起

「祐漢七棟樓群」入戶問卷調查是由澳門都市更新股份有限公司委託「我城社區規劃合作社」進行的一項調查研究，旨作為「祐漢七棟樓群」都市更新計劃的數據基礎，目的如下：

- 調查「祐漢七棟樓群」商住型態、住戶/商戶性質、資料、現況及空置率等；
- 確認「祐漢七棟樓群」居民對都市更新規劃工作的取態；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」業權人分佈；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」業權人、承租人等對補償方法的意向；
- 瞭解「祐漢七棟樓群」居民對重建的期望、意見及建議；
- 經受訪者/業權人同意，獲取受訪者/業權人的聯繫方法。

調查範圍為「祐漢七棟樓群」，北至祐漢新村第八街、東至長壽大馬路、南至勝意樓、萬壽樓及西至騎士馬路。當中包括康泰樓 448 戶、吉祥樓 433 戶、順利樓 224 戶、興隆樓 423 戶、牡丹樓 439 戶、萬壽樓 221 戶及勝意樓 368 戶，七個樓群住、商戶共 2,556 戶。

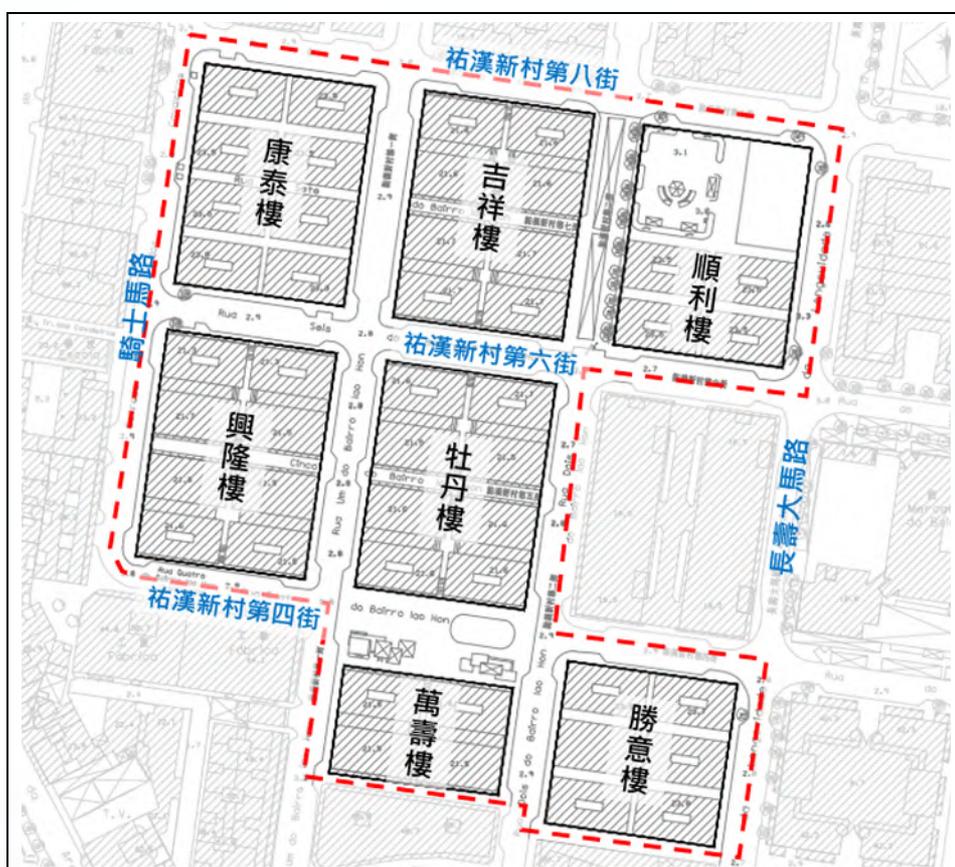


圖 1 調查範圍

二、研究方法與執行

2-1 具體執行工作

整個調查研究項目包括：

- 訂立、測試、編碼及印製問卷；
- 設計製作調查員的掛牌及統一服飾特徵；
- 問卷調查數據搜集（2,556 戶）；
- 派發調查通知信、小冊子及紀念品；
- 以拍攝照片方式記錄調查範圍（照片檔案名稱須註明拍攝位置、日期及時間），包括但不限於公眾地方、大廈走廊、樓梯、大閘、大廈外觀、單位外觀等；倘獲受訪者同意，亦應拍攝單位內情況；
- 數據整理、統計分析以撰寫報告。

2-2 研究方法

■ 問卷調查法

本調查研究，主要採用問卷調查法，作為一項定量調查。調查採用普查和面訪方式，即問卷員嘗試瞭解調查範圍內所知的所有登記住商單位（共 2,556 個），並逐一入戶面訪。

■ 現況調查法

現況調查作為本調查研究的輔助研究方法，就問卷調查未能有效呈現、與本研究有重要關連的議題，工作人員會到現場拍攝、繪圖等，以作記錄及分析。

2-3 執行情況

進行入戶問卷調查前，問卷員會預先在每戶的信箱投放通知信、宣傳單張。問卷調查進行時，12 名問卷員以 2 至 3 人一組，協同進行相關工作。

七棟樓群的工作順序為：順利樓、勝意樓、萬壽樓、牡丹樓、興隆樓、吉祥樓、康泰樓。執行時間為 2020 年 6 月至 8 月。

三、研究背景

3-1 社區背景

祐漢新邨是黑沙環區建成的首個大型屋邨，位於黑沙環避風塘填海區附近，屋邨所在地 1920 年代曾為馬場，後為木屋區及菜田。1970 年代初，由祐漢置業（澳門）有限公司收購，分批發展成祐漢新邨。

澳門的建置業經歷 1967 至 1968 年的蕭條期後，1969 年轉入復甦期。澳葡政府在建置業界的要求下，貸款澳門幣 200 萬元支持建置業復甦，部份商人開始興建平價單位。1970 至 1972 年建置業市道轉旺，祐漢新邨就在該時間建造。¹

祐漢新邨是澳門最先採用預製件裝嵌式建築技術的建築群，當時具有單位多、速度快、成本低的優點，單位售價為港元 20,000 元左右，有些只售港元 15,000 元²，且可分期付款，故十分搶手，甚至出現排隊購樓情況。祐漢新邨除受澳門居民歡迎外，亦有不少香港人士購買作渡假或出租之用。

整個屋邨在 1970 年代末完成興建，當時共有 50 棟，全為 6 至 7 層高的樓宇。其中，4 棟萬壽樓及 6 棟勝意樓位處屋邨南部，與祐新、祐添樓群連接，興隆樓、牡丹樓、康泰樓、吉祥樓及順利樓各由 8 棟樓宇組成，分佈在屋邨地塊的中部和北部，最終建成 2,780 個單位。

祐漢新邨以矩形街區規劃，每街區的寬度均統一約 53.5 米。街區的長度，除萬壽樓與勝意樓因座數較少，而長度較短外，興隆樓與牡丹樓的街區長度，均為 71.8 米；而康泰樓、吉祥樓及順利樓街區的長度，則為 70 米。每棟樓宇的平面均為長 25.8 米、寬 15 米的矩形，這樣統一的尺寸方便採用預製件施工，以減省建造的時間與成本。

根據 1977 年 8 月 24 日《華僑報》報導，祐漢新邨建成時才被政府有關部門編上街名，樓宇亦編上門牌，位於屋邨東側的萬壽大馬路（現今的長壽大馬路）當時仍未完全建成。直至 80 年代，祐漢新邨第八街以北全是木屋區，而長壽大馬路以東全為菜田及木屋，黃金商場亦在 1980 年代中期才興建，屋邨的西側、南側與工業大廈及住宅樓宇為鄰。

¹ 吳志良、楊允中：《澳門百科全書》，澳門：澳門基金會 2005，第 259 頁

² 唐思：《澳門風物誌》第三集，澳門：澳門基金會，2004，第 40-41 頁。

至於街道規劃方面，南北走向的街道，自西向東是騎士馬路、祐漢新邨第一街、祐漢新邨第二街及長壽大馬路，均為貫穿屋邨南北的主要道路。每組樓房中間都有寬約 1.8 米南北走向的小巷。至於東西走向的街道，自南往北分別是祐漢新邨第四街至第八街，其中第四街、第六街及第八街為主要道路，第五街及第七街是樓房間的巷道。整個屋邨的樓宇群基本上沿街道建造，除了萬壽樓最為特別，只有四棟樓宇，在祐漢第四街南側留下小廣場空間，建成初期設有一組噴水池，為屋邨的休閒空間。

建築設計，採用長方體作為樓宇外形，受現代主義住宅的影響而設計簡潔，著重功能性，屋邨樓宇以南北臨街立面為主要立面，以塗漆牆面、開有窗戶及橫窗。因以預製件建造，建築元素在重複中形成視覺韻律。至於樓宇的東西臨街立面為副立面，在白色實牆只開有窗戶及樓梯窗洞。除了康泰樓外牆貼有紙皮石飾面，其他樓宇外牆均抹灰塗漆。

屋邨的建築物外形雖然統一，但內部排佈有不同類型。其中，樓宇內部開有長窄天井的，其樓梯直接通往街巷，每組樓梯每層給四個單位使用；而沒有內部天井的樓宇，樓梯置於樓宇的東西兩側，每層中央有走廊貫通，單位則沿走廊排佈。至於單位內部，亦分為一房一廳及兩房一廳兩種類型。祐漢新邨外觀雖統一，內部卻因應不同類型而有差異。

至於地面層，原先只有吉祥樓、牡丹樓、萬壽樓及部份勝意樓設有沿街商鋪。但隨區內的商業發展，其餘的地面層住宅大多被改為店鋪，並加建梯級連通街道，形成所謂「居住用途單位改作商業或非居住用途」的現象，相關議題將於較後章節詳述。至於屋面，整個屋邨只有康泰樓的樓梯可通往屋面天台，因此在該樓群亦出現不少天台屋；其他樓群由於樓梯未能直達屋面天台，只有少量天台屋。

3-2 政策背景

澳門舊區樓宇殘舊老化問題嚴重，超過 30 年樓齡的樓宇接近 4,800 棟，佔全澳樓宇的三分之二，其中 1,700 棟有結構老化問題。隨着歲月增長，樓宇年久失修的問題日益突顯，成為城市安全的一個隱患。

3-2-1 2004 年政府提出舊區重整

針對這問題，特區政府於 2004 年提出舊區重整，2005 年底成立舊區重整諮詢委員會，推動舊區重整工作。其職能是就舊區重整的各項問題，收集社會不同階層的意見，整合評估并提出建議供特區政府及相關機構參考。

2006 年啟動《舊區重整法律制度》法案及配套行政法規的起草工作，相關的法律制度在 2011 年提交到立法會全體會議作一般性審議，並獲通過。旋即進入第二常設委員會作細則性討論，法案於 2013 年由特區政府撤回。

3-2-2 2015 年政府提出都市更新

2015 年和 2016 年的特區政府施政報告均明確提出，「將以都市更新的概念，推動舊區重整」³。2016 年特區政府成立了都市更新委員會，並以都市更新概念取代舊區重整，希望逐步改善都市環境。

根據第 5/2016 號《都市更新委員會》行政法規，都市更新委員會作為協助特區政府制定都市更新政策的諮詢機關，負責一切有關都市更新的事宜，如：都市更新政策的策略、與其他領域政策的協調；都市更新政策的管理措施；都市更新活動；在都市更新方面所作措施及行動的效果；就都市更新範疇的法規、規章草案等發表意見、開展研究、提出方案及建議。

3-2-3 2019 年都市更新公司成立

經過三年諮詢及參考香港市建局模式，澳門都市更新股份有限公司於 2019 年設立，正式開展工作。都更公司的起始資本為澳門幣一億元，以澳門特別行政區、工商業發展基金及科學技術發展基金作為股東認購，以現金支付。都更公司所營事業為協調和推動一切與都市更新有關的活動，包括興建置換房及暫住房，逐步推動都市更新工作。

³ 建設世界旅遊休閒中心委員會：“五年規劃”草案文本專題解說文章—城市建設發展的新思維—從“舊區重整”到“都市更新” <https://www.gov.mo/zh-hant/news/156989/> 澳門：新聞局 2016

3-2-4 祐漢重整與更新

對於祐漢的重整，2007 年舊區重整諮詢委員會委托澳門理工學院進行「祐漢居民生活現狀調查」，成功訪問 1,603 個住宅單位及 237 個工商單位使用者（包括貨倉，下同），調查的成功率達到 81%（不計算空置單位）。

根據特區政府當年資料，在祐漢新邨七棟樓群的 2,557 個單位中（不包括順利樓 224 個社會房屋單位），有 2,429 個住宅單位，128 個工商單位；而理工調查小組在調查過程中，發現在 2,429 個住宅單位中，有 176 個單位已被改變用途。即當時該區實際上存有的住宅單位有 2,253 個，工商單位則有 304 個。

在上述 2,253 個住宅單位中，完成問卷調查的單位有 1,603 個（佔總數 71.15%，若不計算空置單位，則佔總數 80.27%），空置單位有 256 個（佔總數 11.36%），調查小組未能接觸的住宅單位有 358 個（佔總數 15.89%），拒絕調查的住宅單位有 36 個（佔總數 1.6%）。

在上述 304 個工商單位中，完成問卷調查的單位有 237 個（佔總數 77.97%，若不計算空置單位，則佔總數 82.29%），空置單位有 16 個（佔總數 5.26%），調查小組未能接觸的單位有 35 個（佔總數 11.51%），拒絕調查的單位有 16 個（佔總數 5.26%）。

2009 年 3 月，特區政府清拆了順利樓 E、G 座，並於同年 7 月在上述地段興建了「舊區重整諮詢委員會祐漢臨時辦事處」，以收集居民對舊區重整的意見及訴求，更好地開展舊區重整的社區工作。隨後，按計劃在第二階段清拆順利樓的 D、F 座，並改建成為休憩區。

為推動祐漢的都市更新，2020 年 6 月至 8 月開展了「祐漢七棟樓群」入戶調查，研究團隊以入戶問卷調查方式，收集該樓群業權人、住戶對舊區重建的意見及建議，作為推動都市更新的數據基礎。

四、研究範圍的基本情況

4-1 問卷情況

在 2,556 個業權登記中，完成的問卷共 1,886 份，佔調查範圍的登記單位數量 73.8%。其中 23 個單位使用者「中途拒答」，佔 0.9%；299 個單位使用者「拒答」，佔 11.7%；207 個單位「無人應門」，佔 8.1%；141 個單位「空置」，佔 5.5%。

表 1 問卷情況

| | 次數 | 百分比 |
|------|-------|--------|
| 完成 | 1,886 | 73.8% |
| 中途拒答 | 23 | 0.9% |
| 拒答 | 299 | 11.7% |
| 無人應門 | 207 | 8.1% |
| 空置 | 141 | 5.5% |
| 總和 | 2,556 | 100.0% |

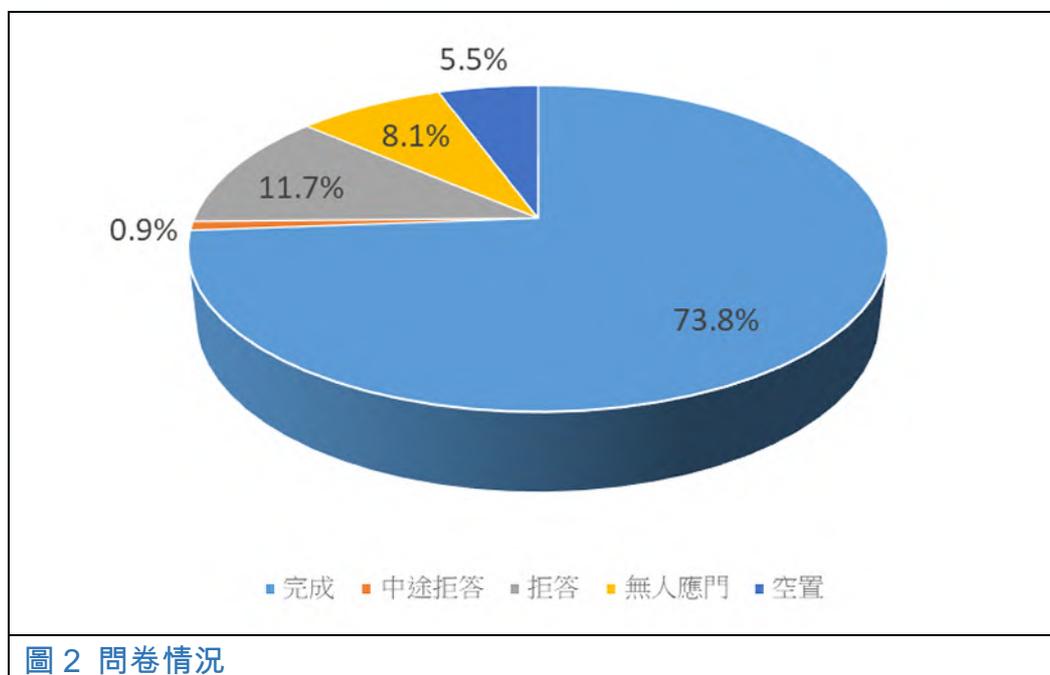


圖 2 問卷情況

4-2 訪問對象

4-2-1 訪問對象

本次調查的訪問對象，是單位的使用者或使用者代表。當中共 731 個自住/自用住商「業主」單位（包括業主代表，下同），佔 28.6%；共 357 個為「本地租客」單位，佔 14.0%；共 803 個為「外地僱員」租客單位，佔 31.4%；共 317 個為「拒答、中途拒答」單位⁴，佔 12.4%；「無人應門」和「空置」等單位共 348 個，佔 13.6%。

表 2 訪問對象的身份

| | 居住用途 | 商業/非居住用途 | 總和 | 百份比 |
|---------|-------|----------|-------|--------|
| 業主/業主代表 | 647 | 84 | 731 | 28.6% |
| 本地租客 | 294 | 63 | 357 | 14.0% |
| 外地僱員 | 803 | 0 | 803 | 31.4% |
| 拒答/中途拒答 | 260 | 57 | 317 | 12.4% |
| 無人應門 | 184 | 23 | 207 | 8.1% |
| 空置 | 134 | 7 | 141 | 5.5% |
| 總和 | 2,322 | 234 | 2,556 | 100.0% |

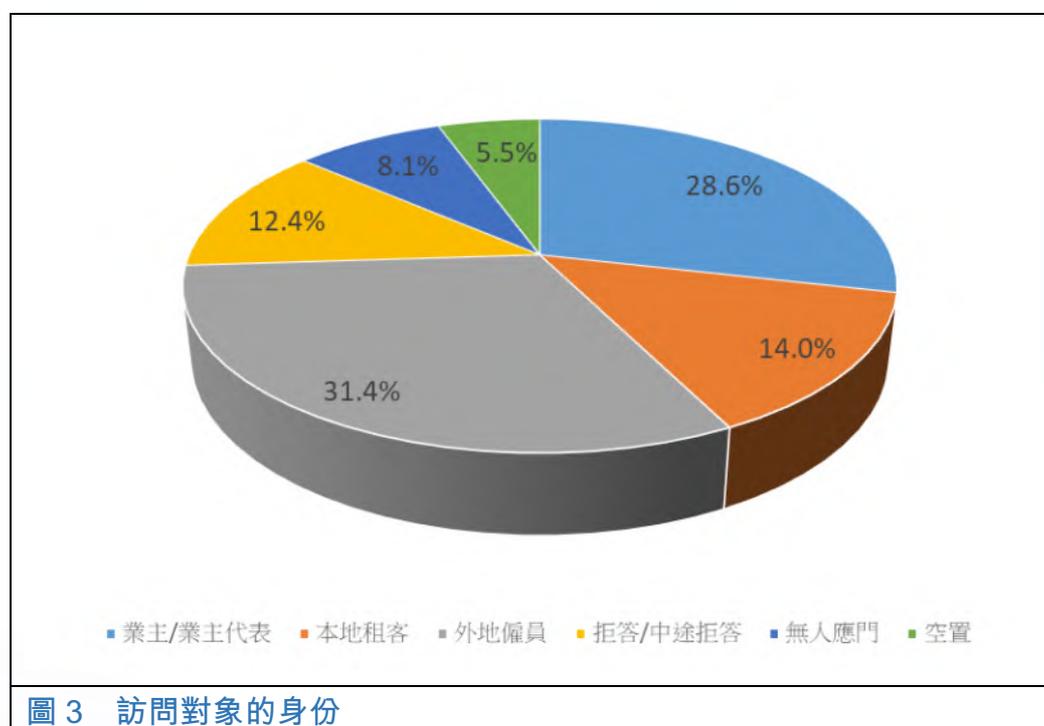


圖 3 訪問對象的身份

⁴本節計算中途拒答、拒答的數值與 4-1 節的描述之中途拒答、拒答的數值總和有差異。做成差異的原因，是部份受訪者於明確拒絕回答問卷之前，曾向問卷員透露自身與所在物業之間的關係，故被視為有回答本題。

4-2-2 自住業主

回答問卷的 647 名自住業主當中，60 歲以上人士有 342 名，佔 52.9%；居於所在單位超過 30 年的自住業主有 321 名，佔 49.6%；自住業主為非在職者有 321 名，佔 49.6%；316 名在職人士當中，有 84 人為博彩從業員，佔 26.6%。另一方面，647 個業主自住單位中，187 個單位的家庭收入為 22,001 元或以上，佔 28.9%。

表 3 自住業主的年齡

| | 次數 | 百分比 |
|----------|-----|--------|
| 20歲以下 | 3 | 0.46% |
| 21歲--30歲 | 38 | 5.87% |
| 31歲--40歲 | 57 | 8.81% |
| 41歲--50歲 | 62 | 9.58% |
| 51歲--60歲 | 131 | 20.25% |
| 61歲--70歲 | 236 | 36.48% |
| 71歲或以上 | 106 | 16.38% |
| 不作答 | 14 | 2.17% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

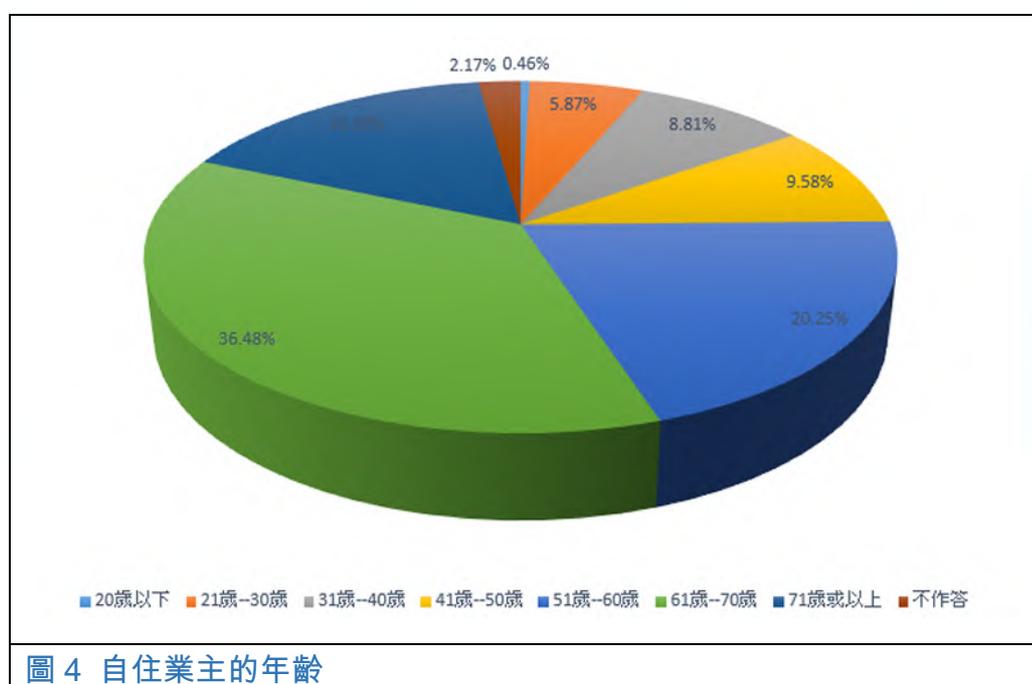


表 4 自住業主居住該單位的時間

| | 次數 | 百分比 |
|------------|-----|--------|
| 3年或以下 | 23 | 3.6% |
| 3.1年-5年 | 20 | 3.1% |
| 5.1年-7年 | 15 | 2.3% |
| 7.1年-10年 | 21 | 3.2% |
| 10.1年-15年 | 29 | 4.5% |
| 15.1年- 20年 | 64 | 9.9% |
| 20.1年-25年 | 65 | 10.0% |
| 25.1年- 30年 | 70 | 10.8% |
| 30年或以上 | 321 | 49.6% |
| 不知道 | 7 | 1.1% |
| 不作答 | 12 | 1.9% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

表5 自住業主是否在職

| | 次數 | 百分比 |
|-----|-----|--------|
| 在職 | 316 | 48.9% |
| 非在職 | 321 | 49.6% |
| 不作答 | 10 | 1.5% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

表 6 自住業主的職業

| | 次數 | 百分比 |
|--------|-----|--------|
| 博彩業從業員 | 84 | 26.6% |
| 工人 | 81 | 25.6% |
| 其他 | 73 | 23.1% |
| 文員 | 30 | 9.5% |
| 專業人士 | 22 | 7.0% |
| 公務員 | 10 | 3.2% |
| 商人 | 9 | 2.8% |
| 不作答 | 7 | 2.2% |
| 總和 | 316 | 100.0% |

表 7 自住業主的家庭收入（澳門幣）

| | 次數 | 百分比 |
|-------------------|-----|--------|
| 0 收入 | 40 | 6.2% |
| 5,000 元以下 | 72 | 11.1% |
| 5,001 元-7,000 元 | 32 | 4.9% |
| 7,001 元-8,000 元 | 17 | 2.6% |
| 8,001 元-10,000 元 | 42 | 6.5% |
| 10,001 元-12,000 元 | 34 | 5.3% |
| 12,001 元-14,000 元 | 26 | 4.0% |
| 14,001 元-16,000 元 | 35 | 5.4% |
| 16,001 元-18,000 元 | 27 | 4.2% |
| 18,001 元-20,000 元 | 24 | 3.7% |
| 20,001 元-22,000 元 | 38 | 5.9% |
| 22,001 元或以上 | 187 | 28.9% |
| 不作答 | 73 | 11.3% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

4-2-3 單位分佈

調查範圍內共有 2,556 個業權登記，當中 2,428 個為居住用途，128 個為非居住用途，非居住用途的單位登記包括：商業、工業等名稱，現況中絕大多數作商業用途。

表 8 單位分佈與單位登記用途

| 樓群 | 登記單位數目 | 百分比 |
|-----|--------|--------|
| 順利樓 | 224 | 8.76% |
| 勝意樓 | 368 | 14.40% |
| 吉祥樓 | 433 | 16.94% |
| 牡丹樓 | 439 | 17.18% |
| 萬壽樓 | 221 | 8.65% |
| 康泰樓 | 448 | 17.53% |
| 興隆樓 | 423 | 16.55% |
| 總和 | 2,556 | 100.0% |

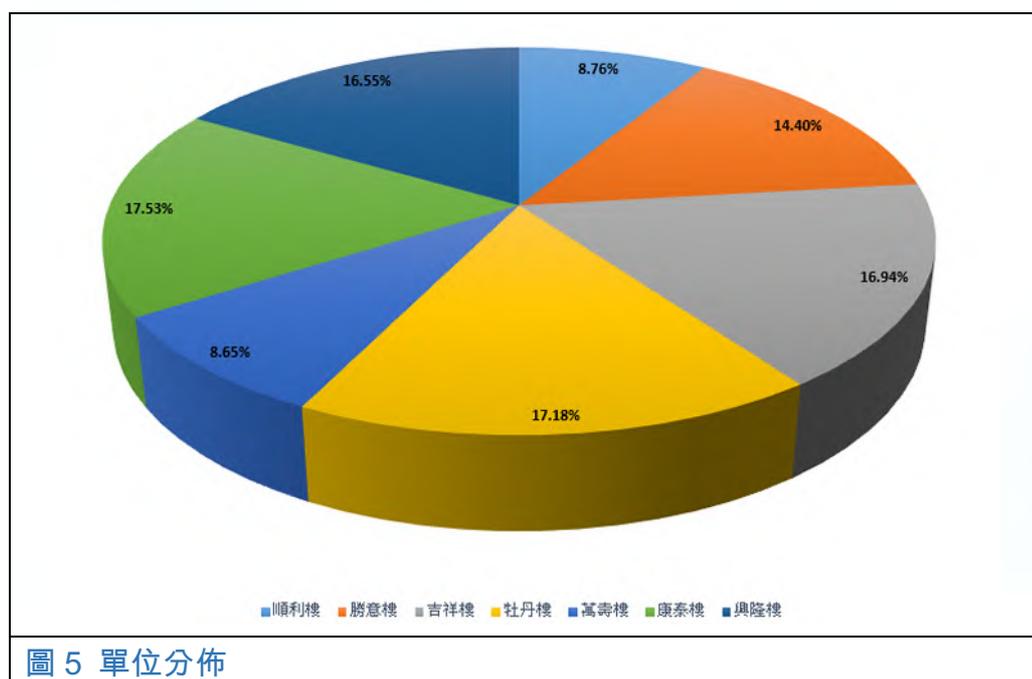


圖 5 單位分佈

4-2-4 居住與商業用途

根據物業登記資料，祐漢新邨現存 2,556 個物業單位，2,428 個為「居住用途」單位，128 個非居住單位。問卷調查與現況調查皆發現，調查範圍內的居住用途單位實際作商業用途的情況顯著。現況中有 234 個單位作「商業或非居住用途」，其中 106 個居住用途單位已作商業或非居住用途。

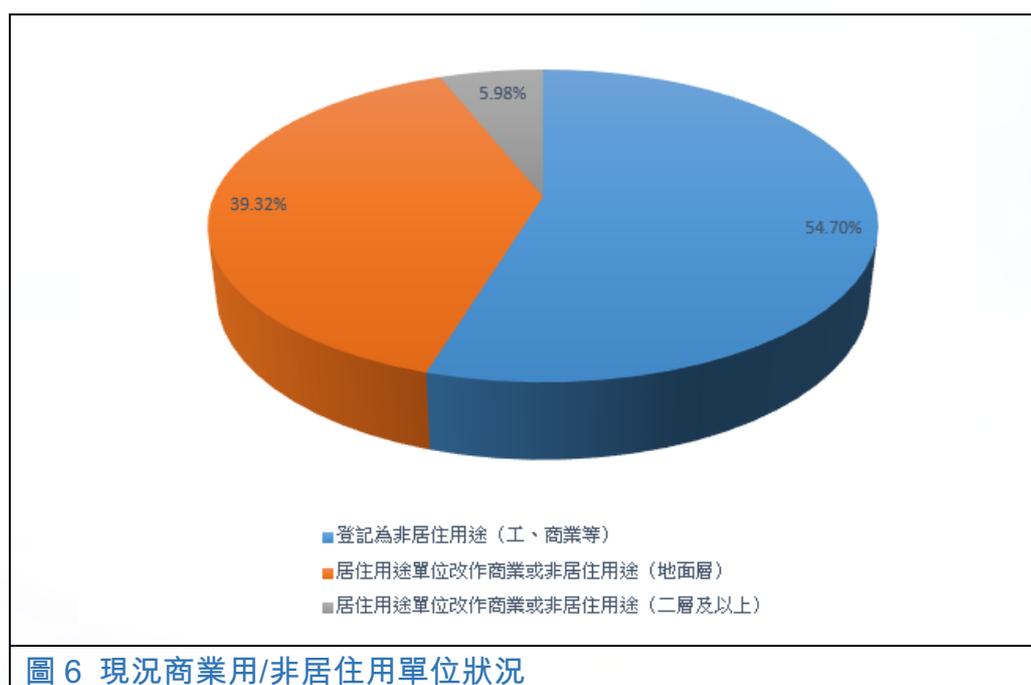
根據 2007 年舊區重整諮詢委員會公佈的數據，當年祐漢新邨的居住用途單位，改作商業或非居住用途共 112 個，與本次調查的數字相若。

表 9 現況單位用途

| | 單位數目 | 百份比 |
|----------|-------|--------|
| 居住用途 | 2,322 | 90.8% |
| 商業/非居住用途 | 234 | 9.2% |
| 總和 | 2,556 | 100.0% |

表 10 現況商業用/非居住用單位狀況

| | 單位數目 | 百份比 |
|-------------------------|------|--------|
| 登記為非居住用途（工、商業等） | 128 | 54.70% |
| 居住用途單位改作商業或非居住用途（地面層） | 92 | 39.32% |
| 居住用途單位改作商業或非居住用途（二層及以上） | 14 | 5.98% |
| 總和 | 234 | 100.0% |



4-2-5 居住人口與人口推算

本次調查的主要目的，並非統計調查範圍內的人口，因此有關祐漢新邨現況人口數目，本報告以問卷調查的數據結合過往的資料及現場情況估算。綜合上述多種因素估算，2020年7月，調查範圍內居民共有12,014人。值得注意的是，在回應此問題的1,444受訪單位中，最多回答是「7人或以上」，共有340個單位，佔23.5%。而澳門最常見的3人居住單位，只佔12.0%，2人和4人居住單位分別佔13.9%和15.0%。

表 11 受訪單位內居住人數

| | 次數 | 百分比 |
|-------|-------|--------|
| 1人 | 75 | 5.2% |
| 2人 | 200 | 13.9% |
| 3人 | 173 | 12.0% |
| 4人 | 217 | 15.0% |
| 5人 | 170 | 11.8% |
| 6人 | 225 | 15.6% |
| 7人或以上 | 340 | 23.5% |
| 不知道 | 18 | 1.2% |
| 不作答 | 22 | 1.5% |
| 其他 | 4 | 0.3% |
| 總和 | 1,444 | 100.0% |

人口推算以本調查的問卷數據作為推算基礎，當中住了7人或以上的單位，根據現況大多數由外地僱員居住，居住人數一般較多。按調研期間單位內平均有10人居住計算，空置率以2019年澳門整體空置率7.3%計算，扣除確定空置與推定為空置的單位數量，餘下拒答和無人應門的單位，以上述有回答問卷的單位的平均值計算，估算調查範圍內人口大約為12,014人。

表 12 調查範圍的人口估算

| | 2011 (人口普查) | 2020 (估算) |
|----|-------------|-----------|
| 總計 | 7,461 | 12,014 |

4-2-6 外地僱員的國籍與分佈

調查範圍內的 1,886 個成功訪問的業權單位中，有 803 個為外地僱員所居住，佔 42.5%。外籍僱員國籍方面，658 個單位的外僱來自內地，佔 81.94%，其次來自越南，有 78 個單位，佔 9.71%。

表 13 外地僱員的國籍與分佈

| | 順利樓 | 勝意樓 | 吉祥樓 | 牡丹樓 | 萬壽樓 | 康泰樓 | 興隆樓 | 總和 | 百分比 |
|-----|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|--------|--------|
| 內地 | 65 | 85 | 112 | 106 | 51 | 126 | 113 | 658 | 81.94% |
| 菲律賓 | 0 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 2 | 13 | 1.62% |
| 越南 | 3 | 3 | 20 | 15 | 10 | 8 | 19 | 78 | 9.71% |
| 尼泊爾 | 1 | 2 | 2 | 3 | 2 | 0 | 2 | 12 | 1.50% |
| 其他 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0.12% |
| 不作答 | 3 | 10 | 7 | 5 | 4 | 1 | 11 | 41 | 5.11% |
| 總和 | 72 | 104 | 143 | 130 | 69 | 138 | 147 | 803 | 100.0% |
| 百分比 | 9.0% | 13.0% | 17.8% | 16.2% | 8.6% | 17.2% | 18.3% | 100.0% | |

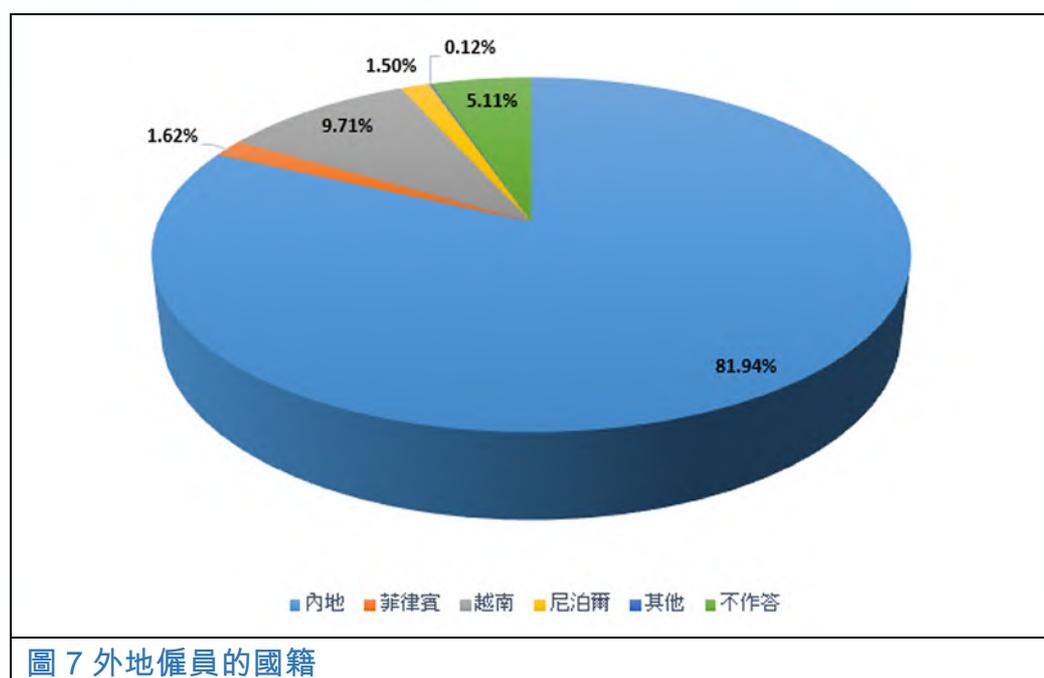


圖 7 外地僱員的國籍

4-2-7 居住用單位的業權問題

在回答這條問題的 647 名自住業主中，只有 22 名（3.4%）認為自己的單位有業權問題；612 名（94.6%）業主否認單位有業權問題，但自稱擁有自住單位全部業權的只有 468 名，佔 72.3%；只持有單位部份業權的受訪者有 155 名，佔 24.0%。其他餘下的業權，大多在其近親的名下，包括：父母、配偶、子女、兄弟姊妹等。

表 14 自住業主回答單位是否有業權問題

| | 次數 | 百分比 |
|-----|-----|--------|
| 沒有 | 612 | 94.6% |
| 有 | 22 | 3.4% |
| 不知道 | 3 | 0.5% |
| 不作答 | 10 | 1.5% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

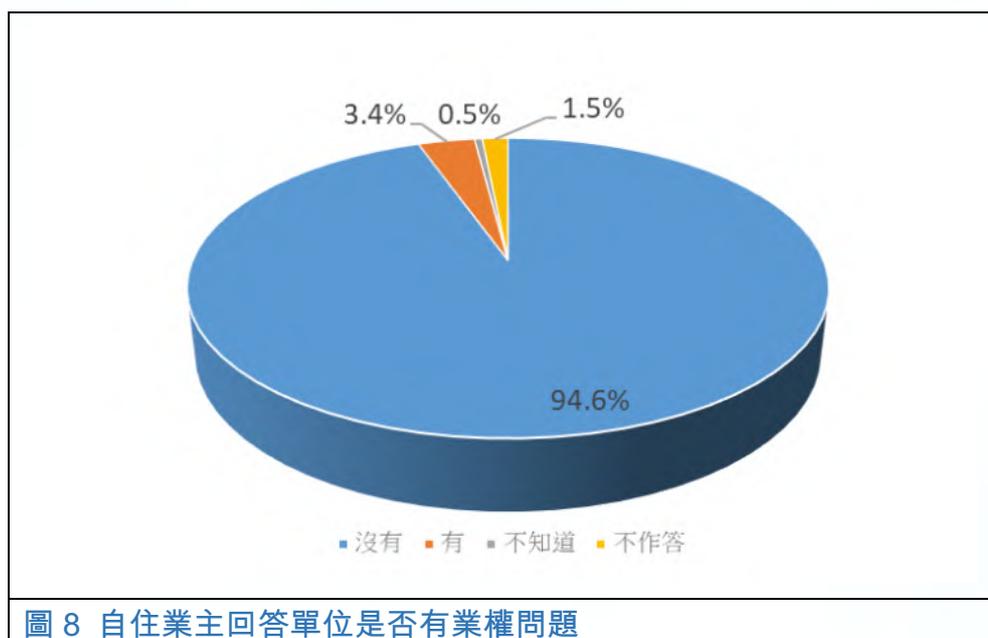


表 15 受訪者擁有物業百份百業權（100%）

| | 次數 | 百分比 |
|--------|-----|--------|
| 否，只是部份 | 155 | 24.0% |
| 有 | 468 | 72.3% |
| 不作答 | 24 | 3.7% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

表 16 擁有受訪者物業部份業權份額的人數與其關係

| | 人數 |
|----------|----|
| 父母 | 25 |
| 配偶 | 85 |
| 子女 | 16 |
| 親兄弟姊妹 | 11 |
| 同父異母兄弟姐妹 | 1 |
| 叔伯 | 0 |
| 叔伯兄弟 | 0 |
| 岳父/岳母 | 2 |
| 外家的兄弟姊妹 | 1 |
| 親戚 | 8 |
| 朋友 | 5 |
| 不作答 | 3 |
| 其他 | 31 |

4-2-8 商業用途或非居住用途單位的業權問題

在回答這條問題的 84 名自用商戶業主中，只有 3 名（3.6%）認為自己的單位有業權問題，69 名（82.1%）業主否認單位有業權問題，但自稱擁有自用單位全部業權的只有 62 名，佔 73.8%。只持有單位部份業權的受訪者 12 名，佔 14.3%。

表 17 自用商戶業主回答單位是否有業權問題

| | 次數 | 百分比 |
|-----|----|--------|
| 沒有 | 69 | 82.1% |
| 有 | 3 | 3.6% |
| 不作答 | 12 | 14.3% |
| 總和 | 84 | 100.0% |

表 18 商戶受訪者擁有物業百份百業權（100%）

| | 次數 | 百分比 |
|--------|----|--------|
| 否，只是部份 | 12 | 14.3% |
| 有 | 62 | 73.8% |
| 不作答 | 10 | 11.9% |
| 總和 | 84 | 100.0% |

4-2-9 住商單位的租約

在回答這條問題的 294 個本地居民租戶單位中，有 169 個有租約，佔 57.5%；82 個沒有租約，佔 27.9%。商業租戶中有 34 個有租約，佔 54.0%；4 個沒有租約，約 6.3%。值得注意的是，多達 18 個（28.6%）商業租戶回答不知道。

表 19 居住與商業租戶是否有租約

| | 居住 | | 商業 | |
|-----|-----|---------|----|--------|
| | 次數 | 百分比 | 次數 | 百分比 |
| 有 | 169 | 57.48% | 34 | 54.0% |
| 沒有 | 82 | 27.89% | 4 | 6.3% |
| 不知道 | 16 | 5.44% | 18 | 28.6% |
| 不作答 | 26 | 8.85% | 7 | 11.1% |
| 其他 | 1 | 0.34% | 0 | 0.0% |
| 總和 | 294 | 100.00% | 63 | 100.0% |

4-2-10 天台屋

調查範圍內的天台屋情況，由於客觀原因，如問卷員無法靠近天台屋、沒有足夠安全途徑進入大廈天台，或居民無法提供有效資訊等原因，研究團隊只能利用現況調查法及航拍圖，對比確定天台屋的位置與數量。如此，調查範圍共有約 68 間天台屋。

4-3 社區環境

4-3-1 自住業主對周邊社區的意見

就自住業主回答周邊社區的意見時，647 名自住業主對周邊社區環境提出意見，有 518 名認為「環境破爛」，佔 80%；499 名認為「環境衛生惡劣」，佔 77%；488 名認為「四處有垃圾」，佔 75%；463 名認為「外牆剝落」，佔 72%。

表 20 自住業主對周邊社區的意見

| 排序 | 意見 | 次數 | 百分比 |
|----|--------------|-----|-----|
| 1 | 周邊環境破爛 | 518 | 80% |
| 2 | 環境衛生惡劣（蟲蟻為患） | 499 | 77% |
| 3 | 四處有垃圾 | 488 | 75% |
| 4 | 外牆剝落 | 463 | 72% |
| 5 | 梯級破損，照明差 | 461 | 71% |
| 6 | 太多閒雜人出入 | 459 | 71% |
| 7 | 電線破舊 | 429 | 66% |
| 8 | 太多外僱 | 408 | 63% |
| 9 | 樓梯撒雨 | 403 | 62% |
| 10 | 室內漏水 | 380 | 59% |
| 11 | 年紀大，上落樓梯太辛苦 | 375 | 58% |
| 12 | 治安差 | 359 | 55% |
| 13 | 返放工不方便，交通太擠塞 | 294 | 45% |
| 14 | 無意見 | 43 | 7% |

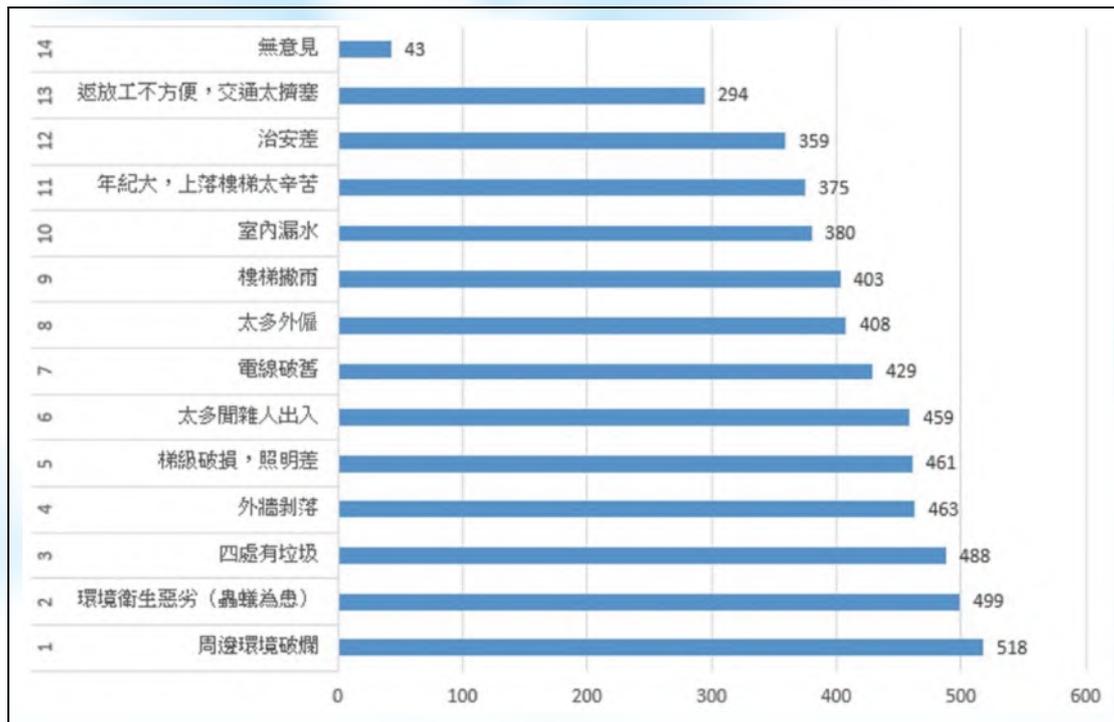


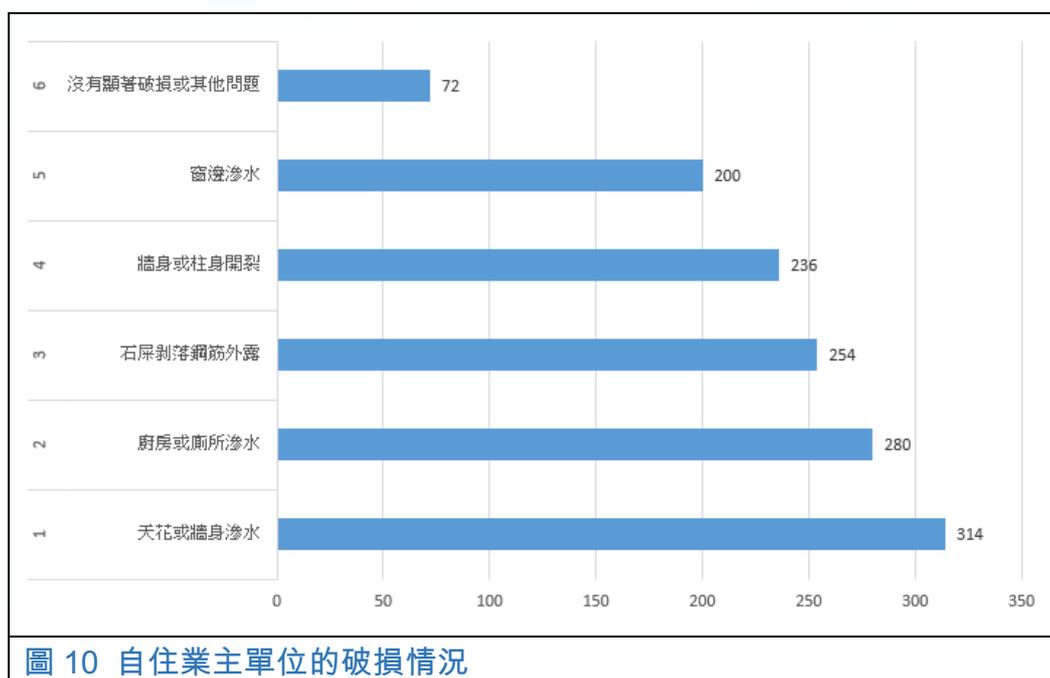
圖 9 自住業主對周邊社區的意見

4-3-2 樓宇破損情況

在 647 名受訪自住業主中，314 名（51.5%）指出「天花或牆身滲水」；280 名（45.9%）指出「廚房或廁所滲水」；254 名（41.6%）指出「石屎剝落鋼筋外露」；236 名（38.7%）指出「牆身或柱身開裂」；200 名（32.8%）指出「窗邊滲水」；而認為單位「沒有顯著破損或其他問題」的，只有 72 名（11.8%）。

表 21 自住業主單位的破損情況

| 排序 | 單位的破損情況 | 次數 | 百分比 |
|----|-------------|-----|-------|
| 1 | 天花或牆身滲水 | 314 | 51.5% |
| 2 | 廚房或廁所滲水 | 280 | 45.9% |
| 3 | 石屎剝落鋼筋外露 | 254 | 41.6% |
| 4 | 牆身或柱身開裂 | 236 | 38.7% |
| 5 | 窗邊滲水 | 200 | 32.8% |
| 6 | 沒有顯著破損或其他問題 | 72 | 11.8% |



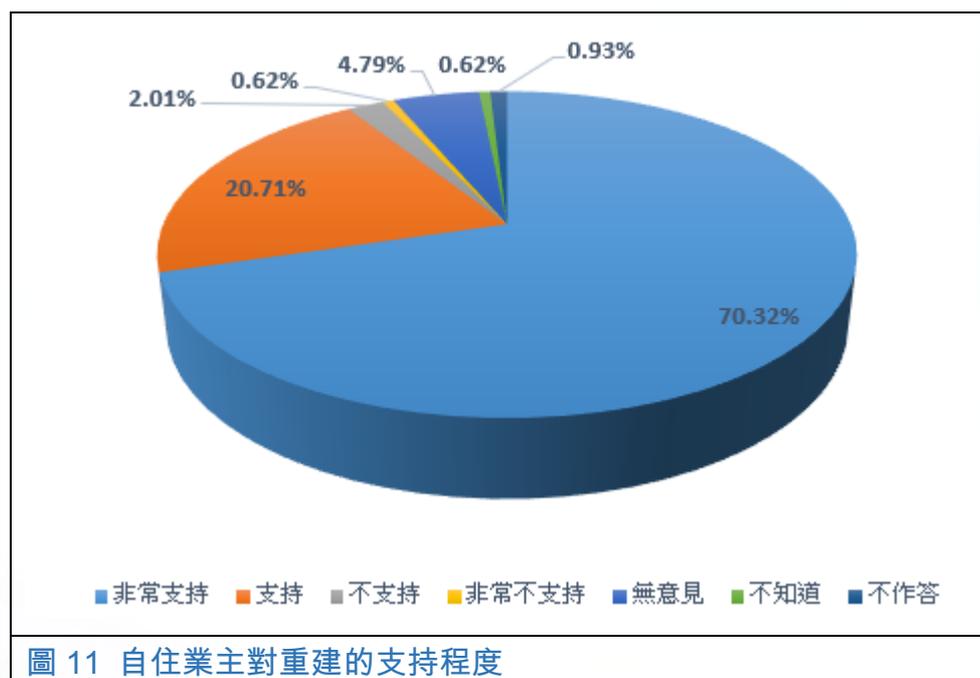
4-4 重建意向

4-4-1 自住單位業主對重建的支持程度

就受訪的 647 名自住業主對所在大廈重建的支持度，表示「非常支持」的有 455 名，佔 70.32%；表示「支持」的有 134 名，佔 20.71%；表示「不支持」的有 13 名，佔 2.01%；表示「非常不支持」的有 4 名，佔 0.62%；表示「無意見」的有 31 名，佔 4.79%；表示「不知道」的有 4 名，佔 0.62%；表示「不作答」的有 6 名，佔 0.93%。可見超過九成受訪者支持重建，但值得留意的是，總體傾向於不支持或沒有明確表達意見的受訪者亦有 58 名，共佔 8.97%。

表 22 自住業主對重建的支持程度

| | 次數 | 百分比 |
|-------|-----|--------|
| 非常支持 | 455 | 70.32% |
| 支持 | 134 | 20.71% |
| 不支持 | 13 | 2.01% |
| 非常不支持 | 4 | 0.62% |
| 無意見 | 31 | 4.79% |
| 不知道 | 4 | 0.62% |
| 不作答 | 6 | 0.93% |
| 總和 | 647 | 100.0% |



4-4-2 自住業主傾向的補償方式

就受訪的 647 名自住業主較傾向的補償方式，詢問相關題目時，問卷員不會主動向受訪者提供答案選項，由受訪者自行提出一個或多個他能接受的補償方式。當中最多人提出可接受的是「樓換樓」（可預先參觀的現樓、且非更換公共房屋）有 426 名，佔 65.8%；其次是「樓換樓」（非更換公共房屋）有 244 名，佔 37.7%；再其次是「重建後回遷」有 209 名，佔 32.3%。純粹現金收購，只有 17 名受訪者支持，佔 2.6%。

表 23 自住業主傾向的補償方式

| 排序 | 補償方式 | 次數 | 百分比 |
|----|------------------------|-----|-------|
| 1 | 樓換樓（可預先參觀的現樓、且非更換公共房屋） | 426 | 65.8% |
| 2 | 樓換樓（非更換公共房屋） | 244 | 37.7% |
| 3 | 重建後回遷 | 209 | 32.3% |
| 4 | 置換房（可預先參觀的現樓） | 185 | 28.6% |
| 5 | 置換房（政府建的樓宇） | 169 | 26.1% |
| 6 | 要有搬遷津貼 | 107 | 16.5% |
| 7 | 要求有人幫手搬屋，因年紀老邁 | 98 | 15.1% |
| 8 | 要求預先參觀現樓才能答允搬遷津貼 | 88 | 13.6% |
| 9 | 長者公寓（可預先參觀現樓） | 21 | 3.2% |
| 10 | 接受現金收購 | 17 | 2.6% |
| 11 | 長者公寓 | 16 | 2.5% |

*此為複選題，百分比總和非 100%

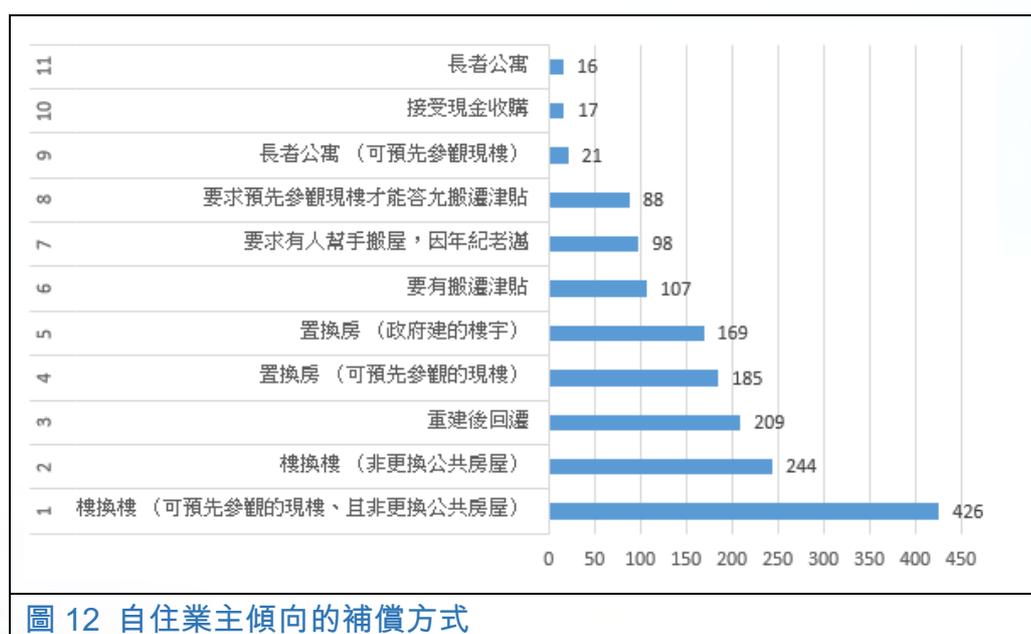


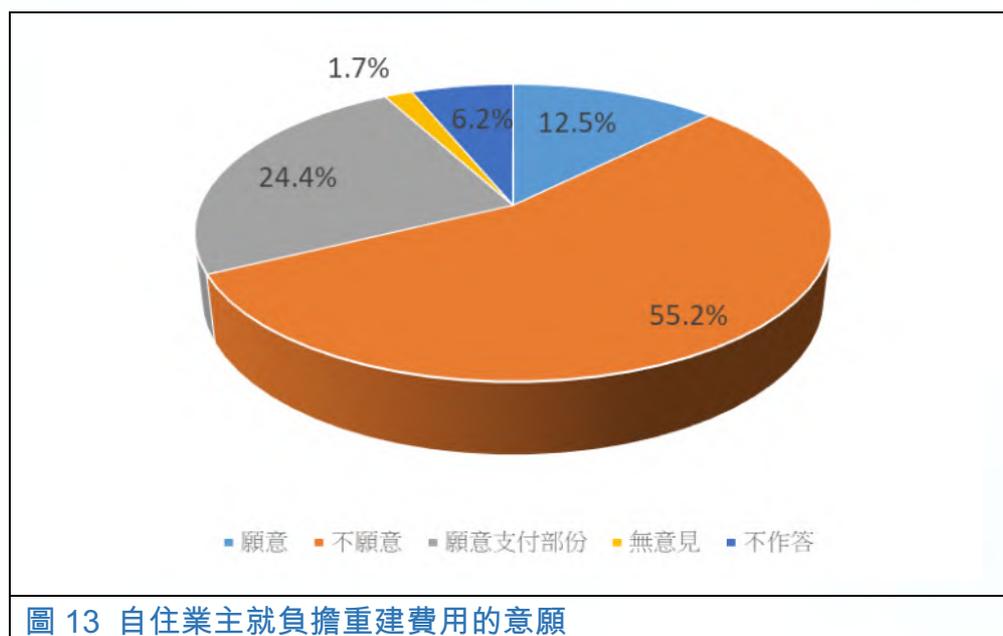
圖 12 自住業主傾向的補償方式

4-4-3 自住業主就負擔重建費用的意願

就自住業主負擔部份重建費用的意願，受訪的 647 名自住業主中，357 名（55.2%）表示「不願意」，158 名（24.4%）表示「願意支付部份」費用，明確表示「願意」的只有 81 名（12.5%）。而自用商戶就負擔重建費用的意願，則重視重建是否合乎營商效益，部份重建意願亦不算明確。

表 24 自住業主就負擔重建費用的意願

| | 次數 | 百分比 |
|--------|-----|--------|
| 願意 | 81 | 12.5% |
| 不願意 | 357 | 55.2% |
| 願意支付部份 | 158 | 24.4% |
| 無意見 | 11 | 1.7% |
| 不作答 | 40 | 6.2% |
| 總和 | 647 | 100.0% |

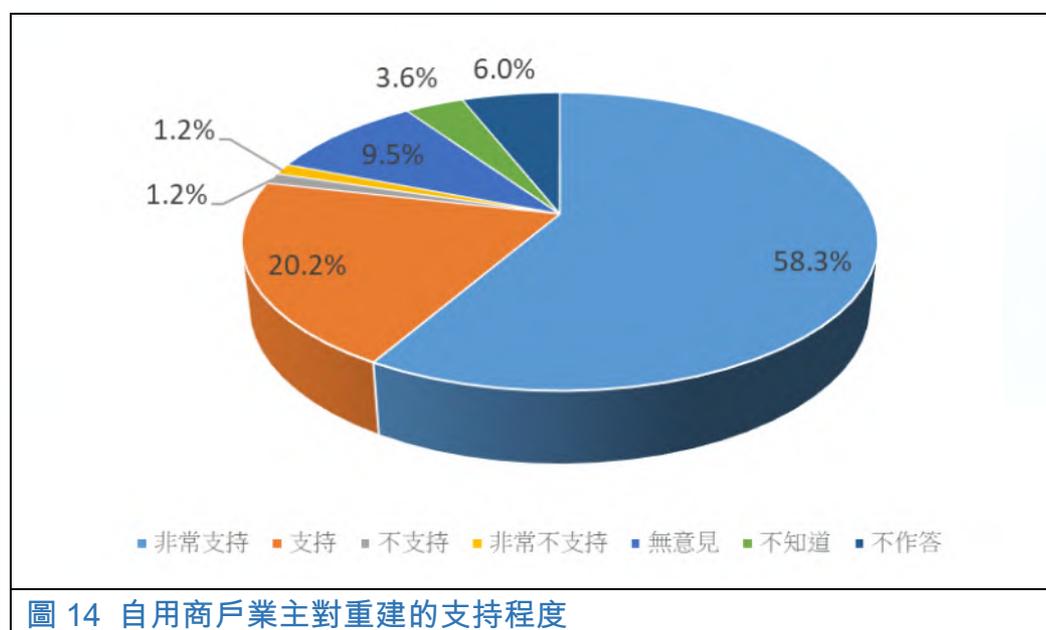


4-4-4 自用商戶業主對重建的支持程度

就受訪的 84 名自用商戶業主對所在大廈重建的支持度，表示「非常支持」的有 49 名，佔 58.3%；表示「支持」的有 17 名，佔 20.2%；表示「不支持」的有 1 名，佔 1.2%；表示「非常不支持」的有 1 名，佔 1.2%；表示「無意見」的有 8 名，佔 9.5%；表示「不知道」的有 3 名，佔 3.6%；表示「不作答」的有 5 名，佔 6.0%。可見接近八成受訪自用商戶業主支持重建，但值得注意的是，總體傾向不支持或沒有明確表達意見的受訪者超過兩成，可見部份自用商戶業主持觀望態度。

表 25 自用商戶業主對重建的支持程度

| | 次數 | 百分比 |
|-------|----|--------|
| 非常支持 | 49 | 58.3% |
| 支持 | 17 | 20.2% |
| 不支持 | 1 | 1.2% |
| 非常不支持 | 1 | 1.2% |
| 無意見 | 8 | 9.5% |
| 不知道 | 3 | 3.6% |
| 不作答 | 5 | 6.0% |
| 總和 | 84 | 100.0% |



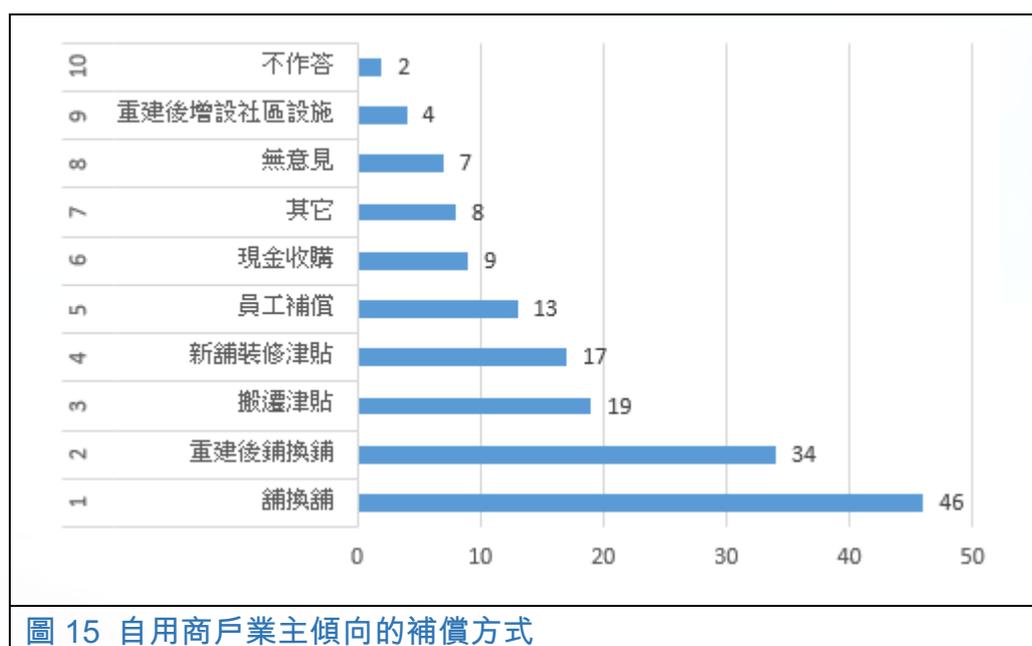
4-4-5 自用商戶業主傾向的補償方式

就受訪的 84 名自用商戶業主較傾向的補償方式。詢問相關題目時，問卷員不會主動向受訪者提供答案選項，由受訪者自行提出一個或多個可接受的補償方式。結果顯示 46 名自用商戶業主最傾向「舖換舖」，佔 54.8%；其次是「重建後舖換舖」，有 34 名，佔 40.5%。提出要有「搬遷津貼」的有 19 名，佔 22.6%；要有「裝修津貼」的有 17 名，佔 20.2%；「現金收購」只有 9 名支持，佔 10.7%。

表 26 自用商戶業主傾向的補償方式

| 排序 | 補償方式 | 次數 | 百分比 |
|----|-----------|----|-------|
| 1 | 舖換舖 | 46 | 54.8% |
| 2 | 重建後舖換舖 | 34 | 40.5% |
| 3 | 搬遷津貼 | 19 | 22.6% |
| 4 | 新舖裝修津貼 | 17 | 20.2% |
| 5 | 員工補償 | 13 | 15.5% |
| 6 | 現金收購 | 9 | 10.7% |
| 7 | 其他 | 8 | 9.5% |
| 8 | 無意見 | 7 | 8.3% |
| 9 | 重建後增設社區設施 | 4 | 4.8% |
| 10 | 不作答 | 2 | 2.4% |

*此為複選題，百分比總和非 100%



4-5 發展願景

4-5-1 自住業主對重建後社區設施的意見

就 647 名受訪自住業主對重建後社區設施的意見，當中 551 名提出要有「公園」，佔 85.2%；536 名提出要有「街市」，佔 82.8%；498 名提出要有「超市」，佔 77.0%；484 名提到要有「巴士站」，佔 74.8%；482 名提到要有「銀行」，佔 74.5%。

表 27 自住業主對重建後社區設施的意見

| 排序 | 對重建後社區設施的意見 | 次數 | 百分比 |
|----|------------------|-----|-------|
| 1 | 公園 | 551 | 85.2% |
| 2 | 街市 | 536 | 82.8% |
| 3 | 超市 | 498 | 77.0% |
| 4 | 巴士站 | 484 | 74.8% |
| 5 | 銀行 | 482 | 74.5% |
| 6 | 酒樓食肆 | 457 | 70.6% |
| 7 | 衛生中心 | 437 | 67.5% |
| 8 | 社會福利設施（青少年、老人中心） | 422 | 65.2% |
| 9 | 停車場 | 384 | 59.4% |
| 10 | 文化設施 | 359 | 55.5% |
| 11 | 學校 | 354 | 54.7% |
| 12 | 圖書館 | 345 | 53.3% |
| 13 | 體育（球場等）設施 | 328 | 50.7% |
| 14 | 其他 | 31 | 4.8% |

*此為複選題，百分比總和非 100%



圖 16 自住業主對重建後社區設施的意見

4-5-2 自住業主搬遷安置的區份選擇

若特區政府有置換房可供選購，647 名受訪自住業主對澳門半島北區的偏好明顯，多達 568 名（87.79%）期望重建後留在北區生活。

表 28 選擇購買置換房，期望安排的區份

| 區域 | 人數 | 百分比 |
|----------|-----|---------|
| 澳門半島北區 | 568 | 87.79% |
| 新城填海 A 區 | 15 | 2.32% |
| 離島區 | 6 | 0.93% |
| 無意見 | 43 | 6.65% |
| 不知道 | 3 | 0.46% |
| 其他 | 2 | 0.30% |
| 不作答 | 10 | 1.55% |
| 總和 | 647 | 100.00% |

4-5-3 自住業主考慮遷拆補償時的諮詢對象

647 名受訪的自住業主在考慮接受或不接受遷拆補償時的諮詢對象，270 名（41.7%）選擇「自己解決」；197 名（30.4%）會諮詢「特區政府部門」；147 名（22.7%）會諮詢「親戚」；131 名（20.2%）會諮詢「社工」。

表 29 自住業主考慮遷拆補償時的諮詢對象

| 排序 | 諮詢意見對象 | 次數 | 百分比 |
|----|--------|-----|-------|
| 1 | 自己解決 | 270 | 41.7% |
| 2 | 特區政府部門 | 197 | 30.4% |
| 3 | 親戚 | 147 | 22.7% |
| 4 | 社工 | 131 | 20.2% |
| 5 | 朋友 | 53 | 8.2% |
| 6 | 其他 | 20 | 3.1% |
| 7 | 鄰居 | 11 | 1.7% |
| 8 | 社團 | 10 | 1.5% |
| 9 | 同鄉 | 6 | 0.9% |

*此為複選題，百分比總和非 100%

五、議題

5-1 住戶人數較平均水平為高

按本次調查結果推算，調查範圍內大約有 12,014 名居民，而實際作居住用途單位為 2,316 個。若以澳門平均空置率 7.3% 作推算並扣除，則調查範圍內有人居住的單位大約為 2,147 個，即每個單位內平均有 5.3 名居民，遠高於澳門戶均約 3 名居民的平均水平。

調查數據顯示，祐漢新邨有約三成單位由外僱租用作宿舍，當中大部份單位的居住人口在 7 人以上。祐漢人口密度較高的原因，與大量外僱聚居有關。

人口多、居住密度高，可能對往後的重建工作以及周邊社區帶來其他方面的阻力。值得關注的問題是研究範圍所處的區域周邊，本來就是澳門人口密度最高的社區。根據 2016 年統計暨普查局的中期人口統計資料，黑沙環及祐漢區，每平方公里高達 170,953 人，人口密度屬全澳門各統計分區中最高的。

祐漢新邨的重建，意味著該區的居住單位供應會在重建期間減少，需要考慮重建對周邊區域的衝擊，包括對該區住宅的租金影響。另調查期間，問卷員發現不少外僱是以「租床位」的形式在祐漢新邨居住。重建開始後，有這方面需要的外僱，或難以找到足夠「床位」。值得注意的是，外僱租住的單位，多達 803 個，佔 1,886 個完成問卷單位中的 42.5%。

5-2 受訪業主多支持重建 部份觀望

雖然調查顯示，自住業主和自用商戶業主支持重建的比例（支持和非常支持），分別為 91.03% 和 78.5%，佔絕大多數。但必須指出的是，受訪的自住和自用商戶業主的比例，佔七棟樓群的 28.6%。合理推論的是，樓宇老舊殘破、衛生欠佳、治安不靖，對自住、自用業主而言，對生活和營商有直接影響，故支持重建。但在這種情況下，依然有 8.97% 和 21.5% 受訪自住業主和自用商戶業主，沒明確表示支持重建。

雖然數據顯示住商業主大多數支持重建，但從實際執行角度考量，現時未表示支持的部份，依然可對重建構成相當阻力。可以預想，在沒有進一步的、更明確的政策或者補償方案下，要將重建支持度提升至可操作的程度，比較困難。

5-3 業權問題值得關注

在受訪的 647 名自住業主中，3.4%認為自身單位有業權問題，94.6%業主（612 名）否認單位有業權問題，但自稱擁有自住單位全部業權的只佔 72.3%（468 名）。受訪的 84 名自用商戶業主中，承認有業權問題的亦有 3.6%，受訪業主擁有單位全部業權的比例較高，佔 73.8%。業權問題涉及受訪者的法律知識、家庭狀況、財產等方面，可能涉及兩大方面的因素：

一、受訪者可能對自住單位的業權問題認知不足，普遍涉及遺產分配、婚姻財產制度、離婚等情況。

二、基於私隱，受訪者可能不願意透露、提及或正視。

另一方面，受訪者年齡偏高⁵，業主的離世可能會使有業權問題的單位變得更多及更複雜，從表 4-2-2 中可以看到，61 歲或以上的自住業主/業主代表佔 52.9%；51-60 歲這個年齡組別佔 20.2%。

⁵ 受訪者年齡偏高，可能因為與長者有較多時間留在家中有關，且他們較有耐性回答問卷等因素影響。

5-4 對補償方式的取態

業主對補償方式的取態，對往後重建工作有至關重要的影響。在受訪業主當中，最多人接受「樓換樓」（可預先參觀的現樓，且非更換公共房屋），有 65.8%（426 名）；其次是「樓換樓」（非更換公共房屋）有 37.7%（244 名）；再其次是「重建後回遷」32.3%（209 名）及「置換房」（要預先參觀現樓）28.6%（185 名）。純粹現金收購，有 2.6%（17 名）的受訪者支持。

從上述結果，不難發現，受訪者對實物（住宅單位）作為補償的「樓換樓」、「重建後回遷」、「置換房」等方式比較接受，對「現金收購」興趣不大。在實物補償的形式中，又特別傾向於可供參觀的「現樓」。相對地，對重建再回遷的興趣，明顯沒有直接「樓換樓」那麼高。

由於自住業主普遍比較年長，以現金收購意味著他們或需再於私人市場中購買房屋，這個選擇對他們而言，可能存在某種困難和心理抗拒。有三成左右的受訪者選擇「重建後回遷」，需要指出的是，重建回遷過程，居民需在數年間進行多於一次的搬遷，這個過程對長者而言，可能並不理想。

如 5-3 節所述，自住業主年齡偏高，而 4-2-2 節亦指出，當中的非在職人士比例高達 49.6%，即其恆常性收入或靠特區政府的各種福利來維持，故他們選擇補償方式時，會更為保守。

值得注意的是，調查範圍內的自住業主老齡化情況顯著，但選擇兩個關於「長者公寓」的選項只有 3.2%（21 名）和 2.5%（16 名）。就補償方式，問卷員不會在調查提問時為受訪者提供選項，因此，受訪者可能並不知道或想起特區政府這項政策。同樣情況也可能出現在「置換房」相關的問題上，受訪者因不清楚相關政策，故「置換房」選項，沒有其他三種實物補償那麼受歡迎。

自用商戶業主的取態與自住業主稍有不同，雖然自用商戶業主最傾向「舖換舖」（46 名），佔 54.8%；但「重建後舖換舖」亦佔 40.5%（34 名），對於重建後回遷訴求，自用商戶業主比自住業主要顯著。對於搬遷、裝修津貼的重視程度，商戶亦較住戶為高。

5-5 樓宇破損情況令人憂慮

祐漢新邨樓宇破損情況令人憂慮，在受訪業主中，有 51.5% (314 個單位) 指「天花或牆身滲水」；45.9% (280 個單位)「廚房或廁所滲水」；41.6% (254 個單位)「石屎剝落鋼筋外露」；38.7% (236 個單位)「牆身或柱身開裂」；32.8% (200 個單位)「窗邊滲水」；而認為單位「沒有顯著破損或其他問題」的，只有 11.8% (72 個單位)。換言之，有 88.2% (538 個單位) 的受訪者指出，其單位有比較明顯及嚴重的破損。雖然在調查中，只詢問自住業主的樓宇破損情況，但值得注意的是，自住業主理應比較愛借自己的物業，從而進一步推論，整個祐漢新邨的情況，有可能比上述數據還要嚴重。

5-6 居住單位作商業用途

調查發現，祐漢新邨地面居住單位改作商業用途的情況普遍。結合問卷及現況調查後發現，共 106 個居住用途單位已作商業或非居住用途。在現況中，此情況並未對社區的日常生活帶來困擾，甚或方便了居民。但長遠而言，在未來重建工作中，將成一個關注點。

六、建議

6-1 長時間跟進社區狀況

調查範圍內的社會狀況非常複雜，人口密度高，估算人口總量約 12,014 人，當中包括基層居民、外僱等較弱勢的群體居住者，同時包含大量流動人口；樓群內不乏邊緣行業，非正式商舖（居住用途單位改作商業或非居住用途）以及天台屋等亦交錯存在。在未來的拆遷計劃執行前，宜對所有單位進行長時間的跟進與排查，逐步安排遷出，儘量避免社會問題在拆遷過程中向區外擴散。

由上述情況發現，祐漢新邨內存有各種處於法律灰色地帶的行為，其單位的使用人、負責人不會輕易將單位內的情況，以及其真正訴求向來訪人員透露。另一方面，自住業主偏向年長，對特區政府政策、社會變化未必敏銳，對於新事物需要一段時間去理解。自住業主大多長年居住在祐漢新邨，有接近一半受訪的自住業主在祐漢居住超過 30 年，這個群體累積較深厚的鄰里關係，往後推進重建工作，務必與老居民建立良好關係。其他問題亦必須作長時間溝通、瞭解和觀察。

因此，建議都更公司在祐漢新邨設立駐點工作站，有利社區進行長時間跟進，同時方便居民查詢都更相關的資訊及解答疑問。

6-2 需要更明確的政策、法律來推動重建

調查顯示，現時受訪自住業主支持重建的比率為 91.03%，自用商戶業主為 78.5%。未來實際執行都更的過程中，計算業權百份比將包括非自住/自用的業主、業權不明等情況的單位，情況或變得更為複雜。要提升重建的支持度，必須有更明確的政策和法律規範，否則居民或因補償方案、居民權利保障、重建時間表等較關注的問題得不到明確答覆，難以安心去支持重建工作。

需指出的是，2011 年《舊區重整法律制度》草案曾交立法會討論，在此前後，相關部門曾對公眾進行大量宣導工作。因此，若不能提供比當時更清晰、更詳細、更確切的訊息，未必能引起居民更多的關注和認同。

因此，在可見的將來，《都市更新法律制度》的立法，是都市更新工作，尤其是祐漢重建的重中之重。明確居民、都更公司及特區政府之間於都市更新中的權利與義務，將大大有利於祐漢重建工作的推進。

6-3 為業主提供法律支援

調查範圍內的自住業主年齡偏高，若他們在重建工作完成前離世，可能會使有業權問題的單位數量不斷增加。因此，建議為業主（尤其長者）提供相關的法律支援，包括一般的業權、繼承等法律講座、身後遺產處理、現況業權問題處理等方面的支援。

另外，「居住用途單位改作商業或非居住用途」問題同樣值得關注，必須加強該類業主對現時擁有單位狀態的認知，避免將來討論補償方案時各說各話，或因不瞭解其單位狀態而引發誤會。

6-4 提供多種補償方式 貼近居民的需要

調查發現，受訪自住業主對補償方式的態度明確，傾向以「現樓」作為拆遷其單位的補償，佔六成以上；相對而言，對於重建後回遷的訴求較少，只佔三成左右。較少業主要求回遷的原因，可能是當中長者較多。在重建過程中，要他們先搬遷到暫住房，生活數年後，再回遷到原土地的新居中。對於追求穩定、安樂的居民來說，重建—暫住—回遷（重建回遷）的模式，未必是最吸引的選項。

建議未來的重建補償方案中，多考慮以置換房來處理住宅的補償問題。可在澳門半島北區興建相當數量的置換房，提供相關業主「可預先參觀的現樓」作選擇，顯然是個令居民比較安心的選項，即「鄰區置換」模式。從行政角度而言，居民選購置換房、搬出原有單位後，他們與都更的相關程序已結束，即居民需要適應改變，以及承擔相關公、私部門的行政成本，「鄰區置換」顯然比「重建回遷」模式為低。政策上，建議放寬業主選購「置換房」的限制，使「置換房」更接近「樓換樓」模式，減少居民疑慮。

另一方面，提出「長者公寓」需要的自住業主，只佔 3.2%。對於逾一半為六十歲以上人士的自住業主群體而言，這個數字顯然過低。當中可能涉及到居民不知道或不清楚相關政策，或者對該政策持觀望等原因，建議在未來的推廣工作中，加強宣傳。與「置換房」情況相似，制訂「長者公寓」政策時，需要有針對性地吸引長者業主入住。

相對而言，受訪自用商戶業主回遷的意願比較高。商店經營比較依賴區位因素，故商戶對店舖位置比較敏感。值得討論的是，若採「重建回遷」模式，當中涉及兩次搬遷，商戶裝修和搬遷的成本將相當高昂；若採「鄰區置換」模式，補償予業主的店舖，可能在人流不多的新發展社區，令不確定性增加。因此，雖然大部份受訪自用商戶業主對「現金收購」未表支持，但實際上，這或是對他們比較有利的方案。

6-5 掌握單位用途現況 考慮補償方案

在未來一段時間，需要掌握祐漢新邨各商住單位動態，尤其自住業主、「居住用途單位改作商業或非居住用途」單位。建議研究是否就這些單位的現況，計劃不同的補償方案。例如只有自住業主可以優先選擇「重建回遷」或「鄰區置換」。事實上，香港在重建補償政策中，自住業主與非自住業主的補償有不同方案，可作參考。因為，減少重建回遷的居民，長遠有利於減少該區過高的人口密度，土地用途的彈性也更大。

「居住用途單位改作商業或非居住用途」問題亦可透過比較彈性的政策，作某種條件限制，以類似上述的方式，讓「居住用途單位改作商業或非居住用途」與「真舖」的補償方案分開。而執行相關建議的前提，是都更公司及相關部門，必須在重建方案公佈前的一段時間內，持續、精確地掌握相關單位的狀況，避免日後爭議。

6-6 持續監測樓宇結構

祐漢新邨的樓宇狀況不佳，從前述章節的數據已清楚列明。現時由於都市更新相關的法律和政策尚未出台，可以預計的是，由現在到真正實施重建計劃，尚有一段日子。

研究團隊建議：

- 對祐漢新邨七棟樓群進行結構檢驗，並進行尚需的結構加固；
- 持續監測樓群情況，避免發生大型意外事件；
- 將樓宇狀態較差的樓群，放在重建次序中較優先的位置。

6-7 樓群的重建順序建議

樓群的重建順序，需要考慮多種因素，本報告列出 6 個主要考慮因素：登記單位數量較少；建築狀況較差；重建支持度較高；居住用途單位改作商業或非居住用途、天台屋較少；施工便利性較高；居住用途單位比例較高。

■ 登記單位數量

登記單位數量較少，主要考慮重建工作推進過程中，單位少的樓群較易取得共識，其安置工作亦較易進行，有利於相關執行機構累積經驗。

■ 建築狀況

建築狀況較差，以建築物結構狀況最差的樓群優先重建，以免發生大規模意外事件。

■ 重建支持度

七個樓群中最多自住業主支持重建的樓群，可運用鄰里關係使推動工作較為容易。

■ 居住用途單位改作商業或非居住用途與天台屋

居住用途單位改作商業或非居住用途、天台屋處於灰色地帶，要達成一個雙方認為合理的補償方案，可能需要較長時間，亦可能陷入爭議中，相對難達成共識。

■ 施工便利性

挑選有休憩區的區域，以便於擺放工程設備與物料。

■ 居住用途單位比例

現況中，登記為非居住用途單位主要作商業用途，從各地的重建經驗中可以瞭解到，商舖業主的重建意願往往較居住單位業主為低，究其原因，舊社區已經形成既有的人流和顧客群，搬遷對店舖的生意未必帶來好處。相反，裝修、搬遷、牌照申請等費用支出和時間不少。因此，居住用途單位比例較高的樓群，反而較容易凝聚共識。

